



## MESTO NITRA

### Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

<b>Predkladateľ:</b>	<b>Jozef Dvonč, primátor mesta Nitry</b>
<b>Číslo materiálu:</b>	<b>1539/2014</b>
<b>Názov materiálu:</b>	Návrh súťažných podmienok pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže: „Odpredaj budovy MŠ na Párovskej ul., orientačné č. 40, súpisné č. 1201, postavenej na parc. č. 871 a samotnej parcely reg. „C“ KN parc. č. 871, k. ú. Nitra“
<b>Spracovateľ:</b>	Veronika Valachová, referent právnik
<b>Napísal:</b>	Veronika Valachová, referent právnik
<b>Prizvať:</b>	–
<b>Dátum rokovania MZ:</b>	04.09.2014
<b>Dátum vyhotovenia:</b>	13.08.2014

<b>Návrh na uznesenie:</b>	„na osobitnej strane“
----------------------------	-----------------------

<b>Podpis predkladateľa:</b>	
------------------------------	--

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

Návrh súťažných podmienok pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže: „Odpredaj budovy MŠ na Párovskej ul., orientačné č. 40, súpisné č. 1201, postavenej na parc. č. 871 a samotnej parcely reg. „C“ KN parc. č. 871, k. ú. Nitra“

s c h v a ľ u j e

súťažné podmienky pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže: „Odpredaj budovy MŠ na Párovskej ul., orientačné č. 40, súpisné č. 1201, postavenej na parc. č. 871 a samotnej parcely reg. „C“ KN parc. č. 871, k. ú. Nitra“

v y m e n ú v a

komisiu na otváranie a vyhodnotenie súťažných návrhov v zložení:

členovia:

u k l a d á

prednostovi Mestského úradu v Nitre

zabezpečiť vyhlásenie a realizovanie obchodnej verejnej súťaže podľa schválených súťažných podmienok

T: 30.10.2014

K: MR

Vyhlasovateľ : **Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60**  
**950 06 Nitra**

**Súťažné podmienky**  
pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže:

**„Odpredaj budovy MŠ na Párovskej ul., orientačné č. 40, súpisné č. 1201, postavenej na parc. č. 871 a samotnej parcely reg. „C“ KN parc. č. 871, k. ú. Nitra“**

V Nitre, august 2014

## **Pokyny pre navrhovateľov pre vypracovanie súťažného návrhu obchodnej verejnej súťaže:**

„Odpredaj budovy MŠ na Párovskej ul., orientačné č. 40, súpisné č. 1201, postavenej na parc. č. 871 a samotnej parcely reg. „C“ KN parc. č. 871, k. ú. Nitra“

### **1. Predmet obchodnej verejnej súťaže:**

Predmetom obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „OVS“) je odpredaj nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nitra, obec Nitra, na Párovskej ulici, a to budovy MŠ, orientačné č. 40, súpisné č. 1201, postavenej na parc. č. 871 a samotnej parcely reg. „C“ KN č. 871 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 154 m<sup>2</sup>, zapísané na LV č. 3681 na meno Mesta Nitra v celosti.

Nakoľko ide o nehnuteľnosti, ktoré obec nadobudla podľa § 2b ods. 1 a § 2c zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 138/1991“) a ktorý ku dňu prechodu majetku Slovenskej republiky na obce slúži na výchovno-vzdelávací proces v oblasti vzdelávania a výchovy a činnosti s nimi bezprostredne súvisiace a predmetná povinnosť sa skončí na základe rozhodnutia mestského zastupiteľstva o zmene účelového určenia majetku, Mestské zastupiteľstvo v Nitre svojím uznesením č. 229/2013-MZ zo dňa 27.06.2013 schválilo v zmysle § 7a ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 zmenu účelového určenia budovy MŠ na Párovskej ul., orientačné č. 40, súpisné č. 1201, postavenej na parc. č. 871, zo zariadenia slúžiaceho na výchovno-vzdelávací proces na komerčne alebo nekomerčne využívané nebytové priestory.

#### **1.1 Popis predmetu OVS**

Budova MŠ Párovská bola postavená v roku 1932, pričom jej pôvodný účel užívania bol ako rodinný dom. V roku 1961 bola budova rodinného domu preadaptovaná na materskú školu a následne od roku 2005 bola preadaptovaná a využívaná ako zdravotnícke zariadenie.

Jedná sa o samostatne stojacu budovu, ktorá má jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia. Strecha je valbová, s neobytným podkrovným priestorom.

Pozemok parc. č. 871 je celozastavaný budovou MŠ Párovská. Predmetný pozemok je situovaný v zastavanom území mesta Nitra, a to na križovatke ulíc Párovská, Vodná a Hollého. V mieste sú vybudované verejné siete elektriny, telefónu, vodovodu, kanalizácie a zemného plynu. V blízkom dopravnom dosahu je vlaková stanica, autobusová stanica a premáva tu aj mestská hromadná doprava.

V súčasnosti je budova MŠ na základe Zmluvy o nájme č. 525 04/005/2013 zo dňa 28.06.2013 prenajatá spoločnosti DNPS, s.r.o..

Znalecký posudok č. 3/2013 zo dňa 14.01.2013 je k dispozícii na odbore majetku MsÚ v Nitre.

Podľa Územného plánu mesta Nitry /ÚPN/ schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 169/03-MZ zo dňa 22.05.2003 a Všeobecne záväzného nariadenia /VZN/ mesta Nitry č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN mesta Nitry sa predmetný pozemok parc. č. 871 nachádza v lokalite funkčne určenej pre vybavenosť a doplnkovo bývanie.

Z hľadiska priestorového usporiadania je v predmetnej lokalite stanovená zástavba uličná kompaktná s koeficientom zastavanosti  $kz \leq 0,8$  vrátane spevnených plôch a chodníkov. Mesto Nitra v roku 2008 obstaralo urbanistickú štúdiu – Revitalizácia sídliska Párovece v Nitre. Podľa tejto štúdie je na predmetnom pozemku navrhovaná funkcia vybavenosť so stanovenou zástavbou uličnou voľnou do 2 NP.

Funkcia vybavenosť a doplnkovo bývanie znamená, že na vymedzených plochách je navrhovaná zmiešaná funkcia vybavenosti s trvalým bývaním. Pri lokalizácii zariadení vybavenosti sa musí prihliadať na potreby bývania a zachovanie obytnosti prostredia hlavne z aspektu zachovania kludového prostredia. Zariadenia vybavenosti svojím prevádzkovým charakterom nemôžu pôsobiť v danom prostredí rušivo (hluk, intenzívna obslužná doprava a pod.).

V prípade vzniku prevádzky obchodu a služieb je nutné vytvoriť parkovacie miesta podľa príslušnej STN na vlastnom pozemku.

V zmysle PD Revitalizácie sídliska Párovce v Nitre je vytvorená územná rezerva pre budúce možné parkovisko na časti pozemku p. č. 872 v kontakte s Vodnou ulicou. Konkrétny zámer dostavby je potrebné konzultovať a odsúhlasiť na ÚHA MsÚ v Nitre.

## **2. Okruh možných navrhovateľov**

- navrhovateľom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba staršia ako 18 rokov, spôsobilá na právne úkony (ďalej navrhovateľ),
- navrhovateľom nesmie byť osoba, ktorá sa podieľa na príprave vyhlásenia OVS, člen súťažnej komisie, prizvaný expert (ďalej len „vylúčená osoba“), ako i osoba blízka vylúčenej osobe,<sup>1</sup>
- navrhovateľ musí mať splnené všetky daňové a iné povinnosti voči vyhlasovateľovi.

## **3. Podmienky účasti**

**Navrhovateľ musí predložiť nasledovné doklady alebo overené fotokópie dokladov:**

- 3.1 potvrdenie príslušného daňového orgánu (príslušný daňový úrad) o splnení všetkých daňových povinností, ak ide o navrhovateľa, ktorý vykonáva alebo vykonával podnikateľskú činnosť,
- 3.2 potvrdenie zo zdravotných poisťovní o tom, že voči navrhovateľovi neexistujú pohľadávky z titulu nedoplatkov na poisťné na verejné zdravotné poistenie, nedoplatkov na sankciách a nedoplatkov z ročného zúčtovania poisťného na verejné zdravotné poistenie podľa zákona č. 580/2004 Z. z. zdravotnom poistení a o zmene a doplnení zákona č. 95/2002 Z. z. o poisťovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- 3.3 potvrdenie zo Sociálnej poisťovne o tom, že voči navrhovateľovi neexistuje pohľadávky z titulu nedoplatkov na nemocenskom poistení a na dôchodkovom poistení,
- 3.4 pri podnikateľských subjektoch doklad o oprávnení podnikat' (Výpis z obchodného registra alebo Živnostenský list),
- 3.5 potvrdenie o tom, že navrhovateľ má splnené všetky daňové a finančné povinnosti voči Mestu Nitra (potvrdenie vydáva odbor miestnych daní a poplatkov Mestského úradu v Nitre),
- 3.6 pri fyzických osobách výpis z registra trestov nie starší ako tri mesiace,
- 3.7 Uvedené doklady pod bodmi 3.1 až 3.4 môžu byť nahradené platným potvrdením Úradu pre verejné obstarávanie o zapísaní do zoznamu podnikateľov.

## **4. Obhliadka predmetu OVS**

Navrhovateľom sa odporúča vykonať obhliadku nehnuteľností, aby získali prehľad o skutočnom stave nehnuteľností. Navrhovatelia, ktorí prejavia záujem o vykonanie obhliadky, dostanú bližšie informácie na tel. č. 037/6502 203, kontaktná osoba JUDr. Veronika Valachová, MsÚ Nitra, č. dv. 325, a to každý pracovný deň.

---

<sup>1</sup> Blízkou osobou je v zmysle § 116 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby seba navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu.

**5. Typ zmluvy, ktorej uzavretie bude výsledkom OVS**

Výsledkom OVS bude uzatvorenie kúpnej zmluvy.

**6. Zodpovedná osoba vyhlasovateľa určená pre styk s navrhovateľmi**

JUDr. Veronika Valachová, odbor majetku MsÚ Nitra

Mestský úrad Nitra, Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra

[valachova@msunitra.sk](mailto:valachova@msunitra.sk)

tel. č. 037/6502 203

**7. Zmluvné a platobné podmienky**

7.1 Navrhovateľ pri predkladaní ponuky o odkúpenie nehnuteľností zloží na účet Mesta Nitra č. 5028001139/0900, IBAN: SK04 0900 0000 0050 2800 1139, Slovenská sporiteľňa, a.s. Bratislava, VS 379332488, časť kúpnej ceny ako vinkuláciu vo výške 57 500,- €.

7.2 Navrhovateľ pri predkladaní ponuky o odkúpenie nehnuteľností zloží na účet Mesta Nitra č. 5028001139/0900, IBAN: SK04 0900 0000 0050 2800 1139, Slovenská sporiteľňa, a.s. Bratislava, VS 379332488, finančnú zábezpeku vo výške 6400,- €, ktorá prepadne v prospech Mesta Nitra v prípade, ak víťaz OVS neuzatvorí kúpnu zmluvu do 30 dní od výzvy na jej podpísanie.

**8. Miesto, spôsob a lehota prevzatia súťažných podmienok**

- navrhovatelia si môžu prevziať súťažné podmienky na základe písomnej žiadosti osobne na adrese: Mestský úrad v Nitre, Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra, odbor majetku, 3.poschodie, č. dverí 325.
- kontaktná osoba: JUDr. Veronika Valachová,
- **lehota: od 22.09.2014 do 03.10.2014,**
- čas: od 8<sup>00</sup> hod. do 14<sup>00</sup> hod. v pracovné dni,
- písomné žiadosti navrhovateľov budú zaevidované cez podateľňu MsÚ v Nitre,
- súťažné podmienky budú navrhovateľom poskytnuté bezplatne.

**9. Miesto, spôsob a lehota doručenia súťažných návrhov**

- lehota na predkladanie súťažných návrhov začína plynúť prvým dňom možnosti získať súťažné podmienky, t.j. 22.09.2014,
- súťažné návrhy možno predkladať v lehote **do 17.10.2014 do 12.00 hod.**
- súťažné návrhy sa predkladajú poštou alebo osobne na adrese:  
**Mestský úrad v Nitre**  
**odbor majetku**  
**JUDr. Veronika Valachová**  
**Štefánikova 60, 950 06 Nitra**
- súťažné návrhy môžu predložiť len navrhovatelia, ktorí si na základe písomnej žiadosti podľa bodu 8., prevzali súťažné podmienky
- súťažné návrhy podpísané navrhovateľom, v prípade právnickej osoby jej štatutárnym orgánom, doručia navrhovatelia v uzatvorenom obale s výrazným označením: **„Odkúpenie nehnuteľnosti budovy MŠ Párovská a pozemku parc. č. 871, k.ú. Nitra,“ + NEOTVÁRAŤ.** Uzavretý obal musí obsahovať aj meno a kontaktnú adresu navrhovateľa, a to pre prípad vrátenia neotvoreného súťažného návrhu doručeného po lehote na predkladanie súťažných návrhov

- doručené súťažné návrhy musia byť označené prezentačnou pečiatkou Mestského úradu v Nitre, s označením hodiny doručenia a dátumom doručenia
- navrhovateľ môže do OVS predložiť len jeden súťažný návrh
- vyhlasovateľ uchováva súťažné návrhy v neporušenom stave až do termínu zasadnutia súťažnej komisie, pričom mená/obchodné mená navrhovateľov nesmú byť zverejnené.

#### **10. Miesto, deň a hodina zasadnutia súťažnej komisie**

**Dňa 21.10.2014 o 14.00 hod.**

v zasadacej miestnosti č. 633, I. poschodie v budove Mestského úradu v Nitre.

#### **11. Lehota na ukončenie OVS**

Lehota na ukončenie: do **05.12.2014**.

OVS bude ukončená podpísaním zmluvy s víťazom súťaže. Do tohto termínu sú navrhovatelia viazaní svojimi súťažnými návrhmi.

#### **12. Povinný obsah súťažného návrhu**

**cenová ponuka:**

- Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená znaleckým posudkom č. 3/2013 zo dňa 14.01.2013 **na sumu 159 712,10 € (bez DPH)**, z toho:
- budova MŠ, orientačné č. 40, so súp. č. 1201 ..... 142 317,80 €
- pozemok parc. č. 871 o výmere 154 m<sup>2</sup> ..... 17 394,30 €.

**Minimálna kúpna cena nehnuteľností je 160 000,- € (bez DPH).**

- doklady v zmysle bodu 3. súťažných podmienok,
- doklad o zložení vinkulácie a finančnej zábezpeky,
- súťažný návrh musí byť podpísaný navrhovateľom.

#### **13. Rozsah prípustných zmien**

- navrhovateľ môže svoj predložený súťažný návrh meniť alebo dopĺňať len v lehote na predkladanie súťažných návrhov,
- navrhovateľ môže opraviť chybu, ktorá vznikla pri vyhotovovaní súťažného návrhu len v lehote na predkladanie súťažných návrhov.

#### **14. Odvolanie súťažného návrhu po jeho predložení**

Navrhovateľ má právo odvolať súťažný návrh po jeho predložení do uplynutia lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.

#### **15. Otváranie a kritériá na vyhodnotenie súťažných návrhov a spôsob oznámenia vybratého súťažného návrhu**

**Hodnotenie: hodnotiacim kritériom je cena. Najvyššia ponúknutá cena bude hodnotená ako najvýhodnejšia, ak navrhovateľ splní ostatné podmienky OVS.**

Komisia vyhodnocuje iba súťažné návrhy, ktoré splnili podmienky uvedené vyhlasovateľom v súťažných podmienkach. V prípade, ak komisia zistí pri vyhodnocovaní nejasnosti, nedostatky, ktoré nemedia obsah súťažného návrhu, vyzve vyhlasovateľa na spresnenie, resp. doplnenie návrhu.

V prípade, ak bude doručených viac súťažných návrhov spĺňajúcich podmienky uvedené vyhlasovateľom v súťažných podmienkach, a ktoré obsahujú rovnakú výšku cenovej ponuky,

úspešným je súťažný návrh, ktorý bol doručený ako prvý, pričom rozhodujúci je dátum a čas vyznačený na prezentačnej pečiatke Mesta Nitra.

Každý člen komisie hodnotí ponuku samostatne do predložených tabuliek, kde určí poradie jednotlivých navrhovateľov. Navrhovateľom bude písomne oznámený výsledok z vyhodnotenia OVS.

Postup pri vyhodnocovaní súťažných návrhov sa spravuje ustanoveniami VZN č. 22/2009 pre vyhlasovanie, organizovanie a vyhodnocovanie súťaží k predaju a prenájmu majetku mesta Nitry platnej v čase vyhlasovania OVS.

#### **16. Vyhodnotenie OVS**

Vítazom súťaže sa stáva navrhovateľ v súlade s VZN č. 22/2009 pre vyhlasovanie, organizovanie a vyhodnocovanie súťaží k predaju a prenájmu majetku mesta Nitry platnej v čase vyhlasovania OVS.

#### **17. Použitý jazyk v OVS**

Celý súťažný návrh predložený do OVS musí byť spracovaný v slovenskom jazyku.

#### **18. Ďalšie podmienky OVS**

- vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené ponuky (§ 287 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení). V takom prípade o tom bez zbytočného odkladu vyrozumie všetkých navrhovateľov,
- vyhlasovateľ si vyhradzuje právo zmeniť podmienky súťaže, prípadne súťaž zrušiť (§ 283 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení),
- navrhovateľ nemá nárok na úhradu nákladov spojených s účasťou na OVS,
- navrhovateľ predložením svojho súťažného návrhu súčasne berie na vedomie, že je mu známy skutkový, technický a stavebný stav predmetu OVS a tiež, že všetky náklady na uvedenie predmetu OVS do prevádzkyschopného stavu pre svoje účely bude znášať sám a na vlastné nebezpečenstvo.

Vypracovala:

Veronika Valachová, referent právnik



## **Dôvodová správa**

Uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 77/2011-MZ zo dňa 07. apríla 2011 bol schválený zámer odpredaja budovy MŠ na Párovskej ul. aj spolu s pozemkom, na ktorom je postavená, a to formou priameho predaja minimálne za cenu podľa znaleckého posudku (ZP), resp. formou OVS, ak hodnota nehnuteľnosti podľa ZP bude vyššia ako 40000,- €.

Všeobecná hodnota uvedenej nehnuteľnosti spolu s pozemkom, na ktorom je postavená bola znaleckým posudkom č. 3/2013 vypracovaným znalcom v odbore stavebníctva, pozemných stavieb a odhadu hodnoty nehnuteľností, Jozefom Markom, Bažantia 5, Nitra, stanovená na sumu **159 712,10 €**.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 230/2013-MZ zo dňa 27.06.2013 v znení uznesenia č. 52/2014-MZ zo dňa 13.02.2014

### **schválilo**

A.

odpredaj budovy MŠ na Párovskej ul., orientačné č. 40, súp. č. 1201, postavenej na parcele č. 871 a samotnej parcely reg. „C“ KN č. 871 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 154 m<sup>2</sup>, k.ú. Nitra, zapísané na LV č. 3681 formou obchodnej verejnej súťaže v zmysle § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia č. 22/2009 pre vyhlasovanie, organizovanie a vyhodnocovanie súťaží k odpredaju a prenájmu majetku mesta Nitry v znení neskorších dodatkov

### **uložilo**

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť vypracovanie návrhu súťažných podmienok obchodnej verejnej súťaže podľa bodu A. schvaľovacej časti uznesenia

**VMČ č. 2 – Staré mesto:** trvá na svojom stanovisku a nesúhlasí s odpredajom budovy bývalej MŠ Párovská a žiada budovu zachovať pre potreby školstva.

**Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť:** odporúča neschváliť odpredaj budovy MŠ na Párovskej ul., orientačné č. 40, súp. č. 1201 a pozemku reg. „C“ KN parc. č. 871 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 154 m<sup>2</sup>, k. ú. Nitra, formou obchodnej verejnej súťaže a odporúča ponechať v platnosti jestvujúci nájomný vzťah.

**Stanovisko Mestskej rady v Nitre** predložíme priamo na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre Návrh súťažných podmienok pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže: „Odpredaj budovy MŠ na Párovskej ul., orientačné č. 40, súpisné č. 1201, postavenej na parc. č. 871 a samotnej parcely reg. „C“ KN parc. č. 871, k. ú. Nitra“.

Po schválení súťažných podmienok v Mestskom zastupiteľstve v Nitre bude obchodná verejná súťaž vyhlásená do 21 dní.